

**A. V. D.**

**Associazione Vendite Delegate**

Via Oratorio della Pace, n. 3 - 98122 MESSINA (ME) - tel.- telefax: 090.6012019

*e-mail certificata: avd@pec.giuffre.it*

P. I.V.A.: 03098390838

**Esecuzione n. 22/2016 R.G.E.I.**

**TRIBUNALE CIVILE DI MESSINA**

**G.E: dott. Daniele Carlo Madia**

**Custode Giudiziario: Avv. Salvatore Arlotta**

**Delegato alla vendita: Avv. Salvatore Arlotta**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Salvatore Arlotta, vista l'ordinanza notificata in data 07.10.2016 ed il successivo provvedimento integrativo emesso in data 12.10.2016 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Messina, Dott. Ugo Scavuzzo, con cui è stata disposta la vendita del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 22/2016 R.G.E.I. e la delega delle relative operazioni, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.;

- considerato che occorre procedere alla predisposizione di un nuovo tentativo di vendita secondo le modalità prescritte nella suddetta ordinanza, dal momento che il terzo tentativo di vendita senza incanto del compendio pignorato, avvenuto in data 15.12.2017, ore 16,30 presso il Tribunale di Messina è andato deserto limitatamente al lotto 1,

**AVVISA**

che il giorno **16 MARZO 2018, ALLE ORE 16.30, presso il Tribunale di Messina, Aula "B"**, avanti al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita, è stata fissata la vendita **senza incanto** del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Elena De Capua ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La deliberazione sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara fra gli offerenti verranno precedute, nella stessa data e luogo, alle ore 15.30, dalla apertura di tutte le buste ritualmente depositate.

**LOTTO 1:**

- **Piena proprietà di appartamento sito in Gaggi (ME), C.da Uliveto, Viale Enrico Berlinguer, n. 22**, facente parte del complesso edilizio "Gaggi 2", appartenente L Corpo 2, posto al piano 2, int. A e composto da tre vani oltre accessori. L'immobile è censito in Catasto al foglio 6, mappale 861, sub. 33, cat. A/2, cl. 7, superficie catastale totale 164 mq, l'appartamento posto al piano 2, rendita €. 284,05 e confina: con area condominiale da due lati, con altro appartamento del piano, con vano scala e con locale ascensore.

Dalla relazione di stima dell'Arch. De Capua, risulta che la costruzione del corpo n. 2 del fabbricato del Piano di Lottizzazione ad uso abitazione e negozi è stata regolarmente autorizzata con concessione edilizia presentata in data 21.09.1988, Prot. n. 5927 rilasciata in data 13.05.1989 Prot. n. 9. La conformità è stata rilasciata in data 26.02.1994. Il certificato di

abitabilità ed agibilità delle unità immobiliari destinate ad uso residenziale e delle unità immobiliari destinate ad uso diverso da quello residenziale è stato rilasciato dal Comune di Gaggi con n. 7 in data 09.05.2001.

Su un lato del balcone dell'immobile, prospettante sul Viale Enrico Berlinguer, è stata creata una chiusura mediante elementi in alluminio anodizzato, regolarizzata mediante la presentazione in data 21.03.2007, Prot. n. 2765, dell'art. 20 L.R. 16.04.2003 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gaggi con il pagamento dei relativi tributi.

Nella veranda dell'appartamento è stata realizzata la chiusura di una piccola parte del balcone prospettante sul vano scala mediante serramenti in alluminio anodizzato, creando un ambiente chiuso di circa 9 mq, comunicante con il ripostiglio adibito a cameretta. Detta chiusura non risulta essere regolamentata urbanisticamente è pertanto è abusiva e dovrà essere smontata. Lo stesso dicasi per la cucina in muratura realizzata nella parte chiusa del balcone sul Viale Berlinguer che, pertanto, dovrà essere demolita.

Sotto il profilo catastale, risultavano invertiti nell'individuazione della vecchia planimetria catastale il ripostiglio con il w.c. principale ed, inoltre, non era individuata la chiusura della parte del balcone prospettante sul vano scala. E' stato effettuato un aggiornamento catastale, operando un ampliamento ed una diversa distribuzione degli spazi interni, che ha generato la soppressione dell'originario subalterno n. 9 e la creazione del nuovo subalterno n. 33. Tali difformità sono state regolarizzate mediante nuovo accatastamento.

E' stato predisposto, altresì, idoneo attestato di prestazione energetica relativo all'immobile *de quo*. Si è accertato che vi sono quote condominiali arretrate. Si procede, pertanto, alla vendita.

Prezzo base d'asta: **Euro 46.100,00.**

Offerta minima in aumento: **Euro 2.000,00**

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nella forma di proposta irrevocabile di acquisto, in regola con il bollo, in busta chiusa indirizzata al Professionista delegato alla vendita presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, Via Oratorio della Pace, n. 3, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato, oltre al nome del Professionista delegato, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Qualora l'offerta fosse sottoscritta da più soggetti occorrerà indicare le quote che dovranno essere attribuite a ciascuno (che altrimenti si presumono eguali) nonché gli estremi dell'unico soggetto abilitato a partecipare all'eventuale gara tra offerenti di cui al successivo punto 7. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Potranno essere formulate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., come richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c.. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente.

- il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo indicato per ciascun lotto**, a pena di esclusione per inefficacia dell'offerta medesima;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle disposizioni generali sulle condizioni di vendita.
- la dichiarazione di voler dispensare - dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale - la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente, in caso di aggiudicazione, tali incombenze.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Avv. Salvatore Arlotta - N. 22/2016 R.G.E.", **per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo proposto**, somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche se vi fosse un unico offerente, salvo il caso di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c.. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo. Se invece l'offerta dell'assente fosse l'unica efficace, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se assente all'udienza.

5) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del

prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

6) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Le offerte in aumento nel corso della gara non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00 (duemila).

7) Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione - direttamente al creditore fondiario Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. fino alla concorrenza del suo credito a norma dell'art. 41 D. Lgs. 385/1993, salva la facoltà di subentro nel finanziamento ai sensi della stessa norma, e per l'eventuale differenza mediante assegno bancario circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile verrà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura, il decreto di trasferimento costituirà titolo esecutivo per il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario.

Ai sensi del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal

Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso la sede dell'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Custode e Professionista delegato alla vendita Avv. Salvatore Arlotta, presso l'Associazione Vendite Delegate (A.V.D.), con sede in Messina, Via Oratorio della Pace, n. 3, (tel./fax 090.6012019 – Cell. 3473482759; l'ufficio è aperto al pubblico nei giorni di lunedì e mercoledì non festivi dalle ore 16.00 alle ore 19.00).

Il presente avviso verrà affisso all'Albo del Tribunale e pubblicato sul quotidiano "La Gazzetta del Sud", almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita; verrà inoltre pubblicato sui siti internet [www.tribunale.messina.it](http://www.tribunale.messina.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.messinasportiva.it](http://www.messinasportiva.it) (ove andrà pubblicata anche la relazione di stima) a cura del Gestore Edicom Finance s.r.l.

Messina, 9 gennaio 2018.

**Il Professionista delegato**  
**Avv. Salvatore Arlotta**